

STADT BRETEN

LANDKREIS KARLSRUHE

.....
Begründung (Entwurf)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“,

Gemarkung Bretten
.....

INHALTSVERZEICHNIS

Planungsbericht	1
1 Planänderungsgebiet	1
1.1 Lage im Raum, Abgrenzung und Größe	1
1.2 Bestand	2
2 Ziele und Zwecke der zweiten Bebauungsplanänderung.....	2
2.1 Geltendes Recht und andere Planungen	2
2.2 Verfahren	4
3 Inhalt der Bebauungsplanänderung/ Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, ergänzte und geänderte Festsetzungen	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4 Verkehrsflächen	7
3.5 Öffentliche Grünflächen	8
3.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
3.7 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
3.8 Örtliche Bauvorschriften	8
4 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....	9
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	11
4.2 Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Vielfalt	11
4.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)	12
4.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung	12
4.5 Schutzgebiete und geschützte Bereiche	13
4.6 Denkmalpflege	13
5 Planverwirklichung und Kostenschätzung.....	14

Planungsbericht

1 Planänderungsgebiet

1.1 Lage im Raum, Abgrenzung und Größe

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ umfasst mit den Flurstücken 603 (teilweise), 604, 604/1 sowie 604/2 einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“, Gemarkung Bretten, der seine Rechtskraft am 05.11.1996 erlangte.

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Kernstadt von Bretten und liegt im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Es wird im Norden durch den Postweg begrenzt. Östlich des Planänderungsgebietes befinden sich mit einem Wohngebäude bzw. einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstücke sowie das Gelände des Polizeireviers Bretten. Die südliche Grenze des Planänderungsgebietes bilden die Weißhofer Straße und der Promenadenweg. Im Westen wird es durch den Stadtpark begrenzt.

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes "Östlicher Promenadenweg" umfasst eine Fläche von ca. 11.242 m².



1.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst die Stadtparkhalle sowie die Schulgebäude der Johann-Peter-Hebel-Schule. Zu ihnen zählen der denkmalgeschützte Hauptbau an der Weißhofer Straße sowie der ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Erweiterungsbau samt Pavillon. Bestandteil der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage ist auch der Schulhof im Bereich zwischen dem Hauptgebäude und dem Erweiterungsbau, die Einfriedung zum Promenadenweg sowie das Melanchthondenkmal in der Grünfläche vor dem Hauptgebäude an der Weißhofer Straße. Darüber hinaus sind auch das nördlich des Erweiterungsbaus gelegene Fachgebäude, die an die südliche Gebäudeseite der Stadtparkhalle angebaute Mensa sowie die am Postweg gelegene Jahnhalle Bestandteil des Schulgeländes. In dem Bereich zwischen der Jahnhalle und dem Fachgebäude befindet sich ein stillgelegter und unter Denkmalschutz stehender Wasser- bzw. Hochbehälter der städtischen Wasserversorgung.

2 Ziele und Zwecke der zweiten Bebauungsplanänderung

Die am Postweg gelegene und in die Jahre gekommene Jahnhalle bedarf einer Generalsanierung. Die Sporthalle gehört zum Schulkomplex der Johann-Peter-Hebel-Schule und wird sowohl für den Schulsport als auch für den Breiten- und Vereinssport genutzt. Im Zuge der vorgesehenen Maßnahmen soll die Halle auf den Rohbauzustand zurückgebaut und energetisch saniert werden. Neben der Modernisierung der gesamten Gebäudetechnik und der Gebäudehülle ist im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) auch eine Umstrukturierung und Erweiterung der Nebenräume an der östlichen Seite des Gebäudes geplant (1. Bauabschnitt).

Da der vorhandene Bestand an Unterrichtsräumen nicht ausreichend ist, sollen zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche Klassenräume für die Johann-Peter-Hebel-Schule geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll der geplante Erweiterungsbau der Jahnhalle im Zuge des zweiten Bauabschnitts in Richtung Süden erweitert und um ein Vollgeschoss aufgestockt werden (SO 2). Im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlicher Unterrichtsräume soll zu einem späteren Zeitpunkt auch das vorhandene Fachgebäude der Johann-Peter-Hebel-Schule in Richtung des Pestalozziweges erweitert und der südliche Teil des Gebäudes um ein Geschoss aufgestockt werden (SO 4).

Allerdings stehen dem geplanten Bauvorhaben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ teilweise entgegen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit einer Sanierung und Erweiterung der Jahnhalle sowie der Johann-Peter-Hebel-Schule geschaffen werden, sodass künftig eine zeitgemäße und nachhaltige Nutzung der Gebäude möglich ist.

Außerdem werden mit dieser Bebauungsplanänderung die Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung insgesamt dem heutigen Gebäudebestand mit seinen Nutzungen angepasst und aktualisiert.

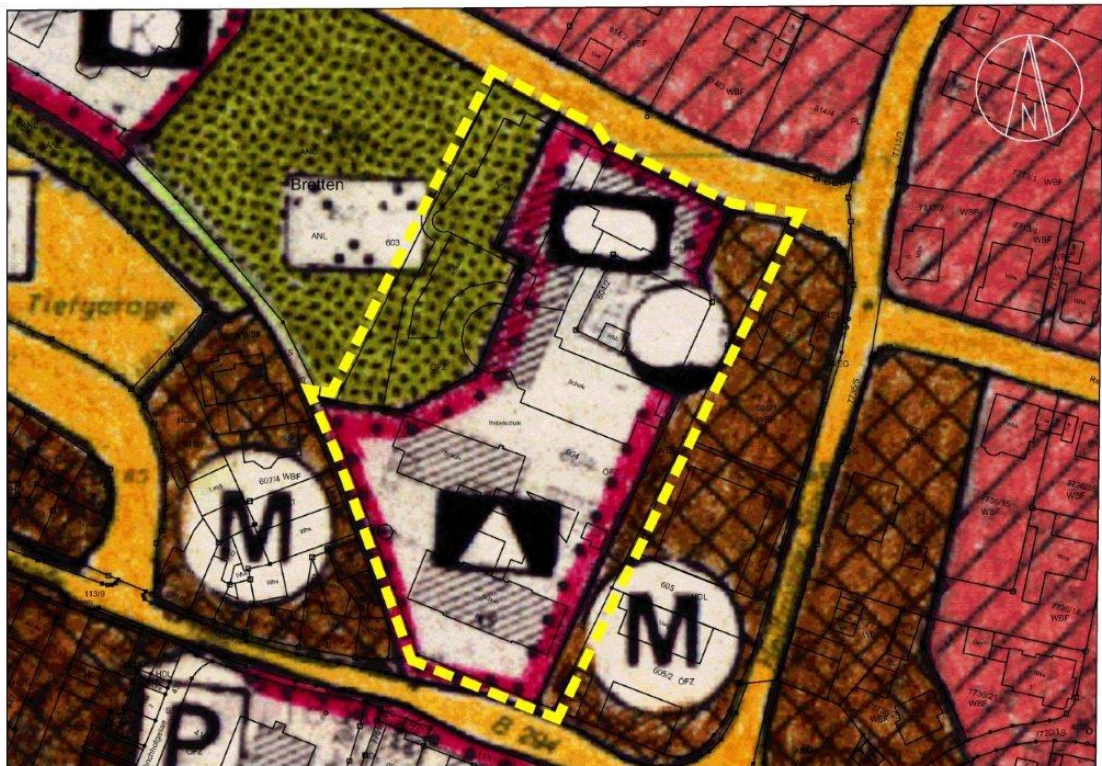
2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist der Bereich als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand, dargestellt. Regionalplanerische Belange stehen dem Bebauungsplanänderungsverfahren daher nicht entgegen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist der nord-westliche Teil des Planänderungsgebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage bzw. Park dargestellt. Die Fläche des Pestalozziweges (Flurstück Nr. 604/1) ist als gemischte Baufläche dargestellt. Der restliche Teil des Planänderungsgebietes ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthallen dargestellt. Zudem ist im Bereich des Flurstückes Nr. 604/2 die Zweckbestimmung Frischwasser bzw. Wasserbehälter dargestellt.

Der innerhalb des Abgrenzungsbereiches liegende Teil des Flurstückes Nr. 603 soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildung, Sport und Kultur festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen auch die Flurstücke mit den Nummern 604 und 604/2 sowie ein Teil des Flurstückes Nr. 604/1 entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildung, Sport und Kultur festgesetzt werden. Dadurch weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.



Sonstige übergeordnete Planungen oder Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

2.2 Verfahren

Die zweite Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB vollzogen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann bei Bebauungsplänen erfolgen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Das beschleunigte Verfahren kann aufgrund der Abweichungsmöglichkeit von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften mit einem wesentlich niedrigeren Aufwand betrieben werden und führt zu schnellerem Planungsrecht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben, denn

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB, hierbei handelt es sich um Nachverdichtung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Möglichkeit für An- bzw. Erweiterungsbauten auf dem Schulgelände geschaffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB,
- Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind nicht geplant und
- die zulässigen Grundflächen im Planänderungsgebiet liegen sehr deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m², gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass auch von einer überschlägigen Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden kann.

Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im beschleunigten Verfahren.

Auf Basis der im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ im Jahr 2022 durch das Büro für Landschaftsplanung Elke Wonenberg, Karlsruhe, erstellten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung und Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, siehe dazu auch Punkt 4 „Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung“.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung/ Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, ergänzte und geänderte Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher im Bebauungsplan „Östlicher Promenadenweg“ überlagerte Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf und sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule“ entspricht nicht der aktuellen Gesetzgebung und wird dem vorherrschenden

bzw. geplanten Nutzungsspektrum nicht gerecht. Daher wird für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet mit sechs Ordnungsbereichen (SO 1 – SO 6) festgesetzt.

Die bisher festgesetzte Zweckbestimmung „Schule“ ist sehr spezifisch und begrenzt das Spektrum möglicher Nutzungen. Die Räume der Johann-Peter-Hebel-Schule sollen weiterhin neben der klassischen Schulnutzung auch durch die Volkshochschule genutzt werden. Zudem dienen die Jahnhalle sowie die Stadtparkhalle nicht nur dem Schulsport. Vielmehr werden sie auch für schulkulturelle Veranstaltungen, den Vereinssport und sonstige Veranstaltungen genutzt. Diese Nutzungen sollen auch künftig möglich sein. Daher ist die bisherige Zweckbestimmung „Schule“ planungsrechtlich zu eng gefasst, sodass im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ für die unterschiedlichen Ordnungsbereiche des Sonstigen Sondergebietes die Zweckbestimmungen wie folgt geändert und konkretisiert werden:

Entsprechend der aktuellen bzw. geplanten Nutzung der Gebäude(-erweiterung) wird für die Sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) die Zweckbestimmung „Bildung, Sport, Kultur“ festgesetzt. In diesen Gebieten sind bauliche Anlagen für

- schulische Zwecke,
- Aus- und Weiterbildung,
- sportliche Zwecke,
- soziale Zwecke
- und kulturelle Zwecke

zulässig.

Entsprechend der aktuellen bzw. geplanten Nutzung der Gebäude(-erweiterung) wird für die Sonstigen Sondergebiete 3 bis 6 (SO 3 bis SO 6) die Zweckbestimmung „Bildung“ festgesetzt. In diesen Gebieten sind bauliche Anlagen für

- schulische Zwecke,
- sowie Aus- und Weiterbildung

zulässig.

Die Fläche des stillgelegten Hochbehälters, d.h. das bisher als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserbehälter der Stadtwerke Bretten“ festgesetzte Flurstück Nr. 604/2 wird als sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Bildung, Sport und Kultur“ festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht nicht nur die Realisierung des geplanten Erweiterungsbaues der Jahnhalle, sie trägt auch dem Wunsch der Schulleitung Rechnung, diese Fläche künftig dem Außenbereich des Schulgeländes zuzuschlagen und entsprechend nutzbar zu machen.

Die geplante Erweiterung der Jahnhalle soll nicht nur in Richtung Süden erfolgen, sondern auch in Richtung Osten. Dadurch wird ein Teil der Fläche des Pestalozziweges benötigt, die bisher als „Öffentliche Stellplätze“ festgesetzt ist. Aus diesem Grund wird ein Teil des bisher als „Öffentliche Stellplätze“ festgesetzten Flurstückes Nr. 604/1 als sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt die

geplante Erweiterung der Jahnhalle im Bereich der vorhandenen öffentlichen Stellplätze am nördlichen Ende des Pestalozziweges.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird die maximal zulässige GRZ auf den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in sonstigen Sondergebieten von 0,8 erhöht. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht auch gleichzeitig der in § 19 Abs. 4 S. 2 HS. 2 BauNVO definierten absoluten Kappungsgrenze. Diese Erhöhung erfolgt nicht aufgrund der baulichen Hauptanlagen (§ 19 Abs. 2 BauNVO), sondern in erster Linie wegen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen.

Darüber hinaus wird von der in § 19 Abs. 4 S. 2 HS. 2 BauNVO definierten Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung der absoluten Kappungsgrenze Gebrauch gemacht. Es wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,8 durch untergeordnete Nebenanlagen sowie Zuwegungen, Stellplätze, etc. um bis zu 10 % überschritten werden darf.

Durch die festgesetzte GRZ und der Möglichkeit einer Überschreitung um bis zu 10 % wird die besondere städtebauliche Situation berücksichtigt und dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Festsetzungen berücksichtigen den baulichen Bestand und orientieren sich an den Erfordernissen der Planung.

Den Auswirkungen einer potentiellen Überschreitung der in § 19 Abs. 4 S. 2 HS. 1 BauNVO definierten absoluten Kappungsgrenze von 0,8 wird durch ausgleichende Festsetzungen (Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern sowie von waserdurchlässigen Belägen) entgegengewirkt.

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufstockung der Jahnhalle wird im Zuge dieser Bebauungsplanänderung im Bereich der Jahnhalle (SO 2) die maximal zulässige Wandhöhe von 7,00 m auf 8,50 m geändert.

Für die übrigen Ordnungsbereiche (SO 1, SO 3, SO 4, SO 5 und SO 6) werden die festgesetzten First- und Wandhöhen unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die Planung sieht sowohl für die Jahnhalle als auch für das Fachgebäude ein Flachdach vor. Da Gebäude mit einem Flachdach nicht über einen klassischen Dachfirst verfügen, wird festgesetzt, dass bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10°) nur die festgesetzte Wandhöhe heranzuziehen ist. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe findet in diesen Fällen keine Anwendung.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen einerseits die geplante Aufstockung der Jahnhalle und des Fachgebäudes, andererseits berücksichtigen sie auch die städtebauliche Situation vor Ort und gewährleisten eine an die vorhandene Umgebung angepasste Höhenentwicklung der geplanten Baukörper.

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m ermöglicht die Installation von technischen Anlagen auf dem Dach, ohne dass die Höhe des Gebäudekorpers dafür reduziert werden muss.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil/Rechtsplan festgesetzt.

Im Bereich der Jahnhalle (SO 2) wird das vorhandene Baufenster in Richtung Osten (d.h. in Richtung des Pestalozziweges) und in Richtung Süden (d.h. in Richtung des stillgelegten Hochbehälters) um insgesamt ca. 229 m² erweitert. Die Ausdehnung des Baufensters ermöglicht eine maßvolle Erweiterung des Bestandsgebäudes und orientiert sich dabei eng an der geplanten Grundfläche des Erweiterungsbaues.

An der Ostseite des Fachgebäudes (SO 4) wird das vorhandene Baufenster in Richtung Osten, d.h. in Richtung des Pestalozziweges um ca. 55 m² erweitert, um die geplante Erweiterung des Fachgebäudes zu ermöglichen. Auch in diesem Fall orientiert sich die Baugrenzen eng an den geplanten Außenwänden des Erweiterungsbaues.

Die vorhandene Mensa der Johann-Peter-Hebel-Schule liegt bisher außerhalb bestehenden Baugrenzen. Aus diesem Grund wird das bestehende Baufenster westlich des Fachgebäudes um ca. 454 m² in Richtung des Stadtparks erweitert. Dadurch soll der Bebauungsplan an den Bestand angepasst und das vorhandene Gebäude (Mensa) planungsrechtlich abgesichert werden.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Johann-Peter-Hebel-Schule (Hauptbau und Erweiterungsbau) entfallen. Stattdessen werden für diese Gebäude gemäß zeichnerischem Teil/Rechtsplan Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien dient der Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude bzw. Gebäudeteile. Aus dem gleichen Grund werden auch für den unter Denkmalschutz stehenden Wasser- bzw. Hochbehälter Baulinien festgesetzt.

3.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist ein Teil des Pestalozziweges (Abschnitt zwischen den am Postweg gelegenen öffentlichen Stellplätzen und der Weißhofer Straße) bisher als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt.

Allerdings dient dieser Abschnitt des Pestalozziweges nicht nur als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, sondern auch als Zufahrt für Kraftfahrzeuge zum Schul- bzw. Wirtschaftshof. Aus diesem Grund wird der bisher als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzte Teil des Flurstücks Nr. 604/1 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung „Verkehrsbereuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Fläche der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplätze wird im zeichnerischen Teil/Rechtsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ dargestellt und entsprechend der bestehenden örtlichen Gegebenheiten bzw. der Planung angepasst.

Aktuell befinden sich im nördlichen Teil des Pestalozziweges insgesamt 17 öffentliche Stellplätze (davon sind zwei Behindertenparkplätze). Durch die geplante Erweiterung der Jahnhalle soll die Fläche von sechs bestehenden öffentlichen Stellplätzen überbaut werden, sodass diese Stellplätze nicht erhalten werden können.

Darüber hinaus führt die geplante Erweiterung der Jahnhalle zu einer Reduzierung des Straßenquerschnittes im Bereich des öffentlichen Parkplatzes, sodass auch ein Großteil der restlichen Stellplätze in dieser Form nicht erhalten werden kann.

Die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze und deren Position muss letztlich im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert werden. Im zeichnerischen Teil / Rechtsplan ist die mögliche neue Anordnung der öffentlichen Stellplätze dargestellt. Ausgehend von dieser Darstellung wird die öffentliche Parkfläche künftig insgesamt fünf Stellplätze aufweisen.

3.5 Öffentliche Grünflächen

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche soll sichergestellt werden, dass der vorhandene Grünstreifen aus stadtgestalterischen Gründen erhalten bleibt.

Ein kleiner Teilbereich der bisher als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: „Geh- und Radweg“ festgesetzten Fläche wird gemäß zeichnerischem Teil/Rechtsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt, da im Plangebiet keine unbebauten Flächen vorhanden sind, auf denen pro 150 m² ein Baum gepflanzt werden kann. Stattdessen werden innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gemäß zeichnerischem Teil/Rechtsplan die vorhandenen Baumstandorte ausgewiesen. Diese Bäume sind aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zu erhalten und bei Abgang gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

3.7 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Änderung der bisher östlich und südlich der Stadtparkhalle festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen resultiert aus der notwendigen Vergrößerung des Baufters zur planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Mensa-Gebäudes und der Anpassung dieser Fläche an die vorhandenen Grünstrukturen.

Die im zeichnerischen Teil/Rechtsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen orientieren sich am Bestand und sollen eine sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht wünschenswerte Begrünung an der Schnittstelle des Schulgeländes bzw. der Stadtparkhalle mit dem Stadtpark sowie auf dem restlichen Schulgelände sicherstellen.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Der Ursprungsbebauungsplan legt keine spezifischen Dachformen und

Dachneigungen fest. Daran wird grundsätzlich festgehalten. Allerdings wird festgelegt, dass im Sonstigen Sondergebiet 5 (SO 5) nur Mansarddächer mit einer Dachneigung von 70° (Mansarde) bzw. 52° zulässig sind. Im Sonstigen Sondergebiet 6 sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 32° zulässig.

Durch diese Regelungen soll die denkmalgeschützte Bausubstanz in diesen Gebieten auch planungsrechtlich gesichert werden.

Dachbegrünung

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird mindestens eine extensive Dachbegrünung für alle Flachdächer bis maximal 10° Dachneigung festgesetzt.

Die Flachdachbegrünung wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus, da der mit der Wasserverdunstung verbundene Kühlungseffekt der Entstehung von städtischen Hitzeinseln entgegenwirkt.

Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Drainagepflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc.) herzustellen. Dadurch soll der Anteil vollversiegelter Flächen eingeschränkt und die Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Kanalnetz zugunsten des natürlichen Wasserkreislaufes reduziert werden.

4 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen findet bei Bebauungsplänen und deren Änderung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Anwendung. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung und Erweiterung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen.

Das Büro für Landschaftsplanung Elke Wonnenberg, Karlsruhe, hat im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese ist der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde jedoch nicht der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung untersucht, da sich die geplanten Bauvorhaben nur auf einen Teil des Geltungsbereiches beziehen. Stattdessen wurde lediglich der Bereich der geplanten Vorhaben (Vorhabengebiet) untersucht. Dabei handelt es sich um den Bereich der Jahnhalle samt öffentlichen Stellplätzen, den nördlichen Teil des Pestalozziweges, den Fachbau der Johann-Peter-Hebel-Schule sowie die Fläche des stillgelegten und unter Denkmalschutz stehenden Hochbehälters. In die Untersuchung einbezogen wurden auch die angrenzenden Bäume für die Vogeluntersuchung und der angrenzende Teil des Stadtparkes für die Fledermausüberprüfung.

Durch die Untersuchung kommt die Gutachterin bezüglich des Artenschutzes bzw. artenschutzrechtlicher Konflikte zu folgenden Ergebnissen:

FFH-Arten, Anhang IV:

Es konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen an den Gebäuden vorgefunden werden. Geeignete Bäume als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte befinden sich nicht im Vorhabengebiet. Eine Betroffenheit von Fledermäusen kann mit größter Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere vertiefende Untersuchungen mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind nicht erforderlich.

Zum Erhalt der ökologischen Vielfalt ist bei der Neuausstattung von Straßenlaternen auf warmfarbene Leuchtmittel zu achten.

Für die gelisteten Zauneidechsen, Tag- und Nachtfalter, Käfer, Amphibien und Pflanzen fehlen die entsprechenden Lebensräume. Ein Vorkommen im Vorhabengebiet konnte von vornherein ausgeschlossen werden.

Wildbienen:

Wildbienen sind besonders geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Mit der Veröffentlichung der Roten-Liste im Jahr 2000 wurden landesweit 460 nachgewiesene Arten aufgenommen.

Die üblicherweise mituntersuchten Wildbienen haben im Plangebiet nur wenige geeignete Lebensräume. Offene Vegetationsstellen befinden sich nur in der westlichen Rabatte und in einem durch Autos entstandenen kleinen Bereich auf einem Grünstreifen südlich der Jahnhalle. Erdbienen wurden in diesen Bereichen während der Untersuchungszeit nicht beobachtet.

Die Wiese auf dem Hochbehälter sowie die krautreichen Grünstreifen bilden aber eine gute Nahrungsquelle für Insekten.

Nach der Mahd der gesamten Flächen Ende Mai und damit dem gesamten Futterverlust, konnten nur noch an der blühenden Sommer-Spiere in dem westlichen Rabattstreifen Bienen (überwiegend die Baumhummel) festgestellt werden.

Es wurden keine gefährdeten Wildbienenarten während der Begehungen festgestellt. Die extensiv gepflegten krautreichen Grünstreifen im Vorhabengebiet haben eine wichtige Bedeutung für Wildbienen bei der Nahrungssuche.

Europäische Vogelarten:

Innerhalb des Vorhabengebietes mit unmittelbarer Umgebung wurden an den Überprüfungstagen zur Einschätzung der vorkommenden Arten in den Gehölzen und an den Gebäuden sieben Vogelarten beobachtet. Es handelt sich um einen Koloniebrüter den Mauersegler in angebrachten Nisthilfen am Fachbau, den Koloniebrüter Haussperling an der Westseite des angrenzenden Mittelbaus und um ungefährdete, anpassungsfähige und unempfindliche Vögel in den Gehölzen.

Mauersegler und Haussperlinge gehören in Baden-Württemberg zu den auf der Vorwarnliste geführten Arten und sind als Koloniebrüter grundsätzlich als planungsrelevante Art zu berücksichtigen.

Für die Mauersegler als Koloniebrüter werden Ersatznester im räumlichen Zusammenhang als CEF-Maßnahme frühzeitig am Rundbau aufgehängt und die vorhandenen Nester im vorhergehenden Winterhalbjahr vor Umsetzung der Baumaßnahme abgehängt. Weitere vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entfällt.

Haussperlinge haben ihre Kolonie in der angrenzenden Umgebung und sind durch das Planvorhaben und dessen Störauswirkungen nicht betroffen.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind häufig, unempfindlich und entsprechen dem Siedlungsraum. Die meisten vorgefundenen Arten haben zudem ihr Revier in den angrenzenden Gebieten.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Um Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- **Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar**
Gehölzrodungen für das Planvorhaben sind außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Entsprechend der gesetzlichen Regelung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden.
- **Abbau der künstlichen Nisthilfen für Mauersegler im Winterhalbjahr**
Die sechs Nisthilfen unter dem östlichen Dachvorsprung am Fachbau sind im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor der Aufstockung des Gebäudes abzunehmen. So kann sichergestellt werden, dass sich keine brütenden Vögel im oder am Gebäude befinden, wenn die Aufstockung umgesetzt werden soll.
Da Mauersegler sehr ortstreu sind und sie nach der Rückkehr aus dem Süden zunächst ihre alten Brutstätten anfliegen, ist mit dem Abbau bis zur Durchführung des 2. Bauabschnittes zu warten, d.h. möglichst erst vor der Bauumsetzung, aber im Winterhalbjahr. Die CEF-Maßnahme ist vorher, d.h. mit anderen Kästen auszuführen.

4.2 Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Vielfalt

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, um eine ökologische Vielfalt zu gewährleisten:

- **Straßenbeleuchtung mit warmfarbenen LED-Leuchtmitteln**
Eine eventuelle Erweiterung der Straßenbeleuchtung entlang des Pestalozziweges oder der Schulgebäude ist möglichst gering zu halten und wenn mit warmfarbenen LED-Leuchtmitteln, d.h. mit einer niedrigen Farbtemperatur auszustatten. Kaltes LED-Licht ist unbedingt zu vermeiden. Amber-LEDs ersetzen die bekannten Natriumhochdrucklampen.
- **Extensive Dachbegrünung**
Die neuen Dächer sollten soweit möglich mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden, um Nahrungsquellen für Insekten anbieten zu können. Sedum-Arten sind zu bevorzugen, da für Kräuter und Gräser ein höherer Substrataufbau notwendig ist.
- **Restgrünflächen sind blütenreich anzulegen**

Verbleibende Restgrünflächen sind durch höhere Kräuteranteile artenreich auszustatten oder durch blütenreiche Gehölzrabatte zu bepflanzen. Hier ist auf ein großes und langes Blütenangebot über den Sommer zu achten.

4.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist frühzeitig für den Verlust von künstlichen Mauersegler-Nestern durchzuführen, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung weiterhin zu erfüllen:

- **Aufhängung von Mauerseglerkästen im räumlichen Zusammenhang**
Hierzu sind mindestens 6 Mauersegler-Einzelkästen oder 2 Dreifachkästen (z.B. Fa. Schwegler, oder Fa. Hasselfeldt) unter dem Dachvorsprung des Rundbaus in süd-westlicher Lage anzubringen. Aufgrund der Nähe von Haussperlingen am Mittelbau ist von einem Modell mit vergrößertem Brutraum abzuraten.

4.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

Entsprechend den Ergebnissen der Relevanzprüfung besteht keine Erforderlichkeit für vertiefende Untersuchungen von FFH-Anhang IV-Arten und/ oder europäischen Vogelarten.

Eine Betroffenheit von FFH-Anhang IV-Arten sowie von planungsrelevanten Vogelarten ist bei der Umsetzung der Planung unter Einhaltung des aufgeführten Zeitfensters zur Rodung der Gehölze und Abhängung der Mauersegler-Nistkästen nicht gegeben. Eine frühzeitige Aufhängung von Nistkästen für Mauersegler als CEF-Maßnahme im räumlichen Zusammenhang ist durchzuführen.

Sofern die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und die Umsetzung der CEF-Maßnahme eingehalten werden, kann aus gutachterlicher Sicht das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Vielfalt sowie die CEF-Maßnahme sind in Form von textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg, 2. Änderung“.

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie der CEF-Maßnahme keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Die ergänzten und geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) führen unter Berücksichtigung der oben erläuterten Maßnahmen nicht zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen und haben letztlich keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Für Tiere ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine essentiellen Störungen. Eventuelle Störungen durch Baumaßnahmen werden zeitlich begrenzt und vorübergehend sein.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter findet keine Beeinträchtigung statt. Durch die Bebauungsplanänderung finden keine Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Erholung, Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter statt, welche zu unüberwindbaren Konflikten führen, da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches, beinahe vollständig bebautes Areal handelt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation bzw. für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung im Vergleich zur bislang geltenden Beurteilungsgrundlage. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in Anbetracht dessen, dass es durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ zu keinen großen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

Verfahrensrechtlich ist keine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgeschrieben.

4.5 Schutzgebiete und geschützte Bereiche

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlottter Platte“, das seit 07.09.1992 ausgewiesen ist.

Um dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes „Bauschlottter Platte“ nicht zu widersprechen, sind die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen zwingend zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann bei Beachtung dieser Bestimmungen und Auflagen ausgeschlossen werden.

Ein Hinweis auf dieses Wasserschutzgebiet und die darin geltenden Bestimmungen und Auflagen wird in den Bebauungsplan „Östlicher Promenadenweg, 2. Änderung“ eingearbeitet.

Weitere Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützte Bereiche wie Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, besonders geschützte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg usw. liegen nicht auf dem Plangebiet.

4.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragene denkmalgeschützte Bauwerke (Weißhofer Straße 45 – mehrteilige Anlage der Johann-Peter-Hebel-Schule und Wasser- bzw. Hochbehälter. Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz und Umbauten daran sind grundsätzlich im Vorfeld dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, anzuzeigen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich der mittelalterlichen Altstadt Brettens (mittelalterlicher Etter - Kulturdenkmal bzw. Prüfall nach § 2 DSchG).

Sollten bei der Durchführung einer baulichen Maßnahme archäologische Funde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde

oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5 Planverwirklichung und Kostenschätzung

Die Infrastrukturversorgung erfolgt über die bestehenden örtlichen Netze.

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen keine Erschließungskosten und die Durchführung einer Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen verwaltungsintern Kosten für die Beauftragung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die Durchführung einer CEF-Maßnahme sowie für die Erarbeitung dieser Bebauungsplanänderung.

Amt Stadtentwicklung und Baurecht – Sachgebiet Stadtentwicklung und –planung,
Tobias Leible